

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR

Scout-ID: 130359669  
Objekt-Nr.: 2114-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Herr Stefan Maier

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Mobil: +49 171 1133573

Web: <http://www.immobilien-stefanmaier.de>

Wohnungstyp:	Penthouse
Nutzfläche ca.:	108,00 m <sup>2</sup>
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1975
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert:	196,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 679,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das in den 70er Jahren erbaute Objekt umfasst nur 13 Wohnungen, alle mit Keller und Tiefgaragenplatz. Selbstverständlich gibt es eine Hausverwaltung und einen Hausmeisterdienst. Letzterer übernimmt alle im / um´s Haus üblichen Arbeiten wie die Pflege des Gartens, die Treppenhauseinigung und den Winterdienst. Das Flachdach wurde im Jahr 2000 saniert, die Dachterrassenabdichtung im Rahmen der Renovierung kontrolliert und fachmännisch instandgesetzt. Die Elektrik in der von uns im Alleinauftrag angebotenen Wohnung wurde von Grund auf aufwändig modernisiert, die Fenster und Terrassentüren ausgetauscht, danach an die Dachabdichtung angeschlossen. Die Heizung wurde im Jahr 2017 gegen eine neue Gasbrennwertanlage ersetzt. So gilt es im Rahmen der Ausstattung mal die Vorteile einer solchen Wohnung im Vergleich zum Reihenhaus oder zur Doppelhaushälfte im Kapitel "Ausstattung" aufzuzählen:

## Ausstattung:

Die komplette Wohnung wurde im Frühjahr und Sommer diesen Jahres überaus geschmackvoll und mit viel Sachverstand renoviert bzw. saniert. Dazu gehören selbstverständlich die 3(!!!) durch helle Leuchtbänder "strahlenden" Bäder mit elektrischer Fußbodenheizung, hochwertigen Armaturen und schicken Sanitärobjekten. Per Bluetooth können Sie die Bäder mit Ihrer Lieblingsmusik beschallen. Alle Böden der Wohnung wurden mit schickem Steinzeug bzw. strapazierfähigen 'Dielenbrettern in Eiche' belegt, die Türen und die Wände dem neuen Ambiente angepasst und die Schlafzimmer mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die umliegende Terrasse ist im Südwestbereich mit Kunstrasen belegt und hat 2 Außenwasseranschlüsse. Ferner hat man sich nach Erstellung des vorliegenden Energieausweises um die darin empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen gekümmert. Somit ist der angegebene Wert nicht (mehr) repräsentativ.

Nun zu den oben bereits erwähnten Vorteilen gegenüber einem Haus:

- Sämtliche Räume auf einer Fläche – k e i n Leben auf der Treppe!
- Keine körperlich belastende Gartenarbeit – damit v i e l Freizeit für Ihre Familie, Freunde und Hobbies!
- Sie benötigen e i n e n einzigen Schlüssel – den rundrehen – und ab geht´s in die Freizeit!
- Ein A u f z u g von der Tiefgarage und dem Keller bis hinauf in Ihr Penthouse!
- Sie wohnen über den Dächern Waldtrudering – haben F e r n b l i c k in alle vier Himmelsrichtungen!
- K e i n e Einblicke von links und rechts – Sie sind ganz allein auf der obersten Etage!

Drum: Entdecken Sie unser Penthouse mit Einliegerwohnung im Internet, fordern Sie unsere aussagekräftigen Unterlagen an, vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin, kommen Sie gern ein zweites Mal mit Menschen Ihres Vertrauens, entscheiden Sie sich: Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

## Lage:

In einer der zentralsten und damit bevorzugtesten Lagen Waldtrudering liegt diese fast 200 m<sup>2</sup> große und komplett renovierte bzw. sanierte Penthousewohnung (ca. 142 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche plus ca. 157 m<sup>2</sup> umlaufende Dachterrasse - reine Außenfläche). Das Objekt befindet sich in einer der noch sehr ruhigen Anliegerstraßen Waldtrudering.

Ärzte und Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, durchaus auch über den täglichen Bedarf hinaus, Kindergärten und Schulen, Restaurants für jeden Geschmack und Geldbeutel oder öffentliche Verkehrsmittel, d.h. S-Bahn (Linie S 4 Ebersberg - Geltendorf, Haltestelle Grons Dorf) und mehrere Buslinien – alles um die Ecke.

Gestatten Sie einen weiteren Gedanken hierzu: Sie leben nur etwa 12 km entfernt vom Münchner Marienplatz, alles Erwähnte in Fußnähe und über den Autobahnring A 99 und die A 8 sind Sie in kurzer Zeit im bayrischen Voralpenland, bzw. auch auf dem Mittleren Ring mit Verbindungen nach Garmisch, Passau, Stuttgart und Nürnberg.

Ein Letztes: Waldtrudering-Kenner wissen, dass hier Waldruhe und S-Bahn-Nähe sehr selten miteinander in Einklang zu bringen sind. Hier bei uns, im Herzen von Waldtrudering, haben Sie beides: Sie liegen genau richtig, nämlich „mittendrin“!!!

## Sonstiges:

Alle Objektdaten, besonders die (ca.) Bemaßung des Grundrisses wurden uns vom Eigentümer nach genauer Vermessung übermittelt. Die überdachte Süd-West-Terrasse wurde dabei zur Hälfte, die anderen Terrassen und der Balkon selbstverständlich nur zu einem Viertel in die angegebene Wohnfläche eingerechnet. Wir übernehmen für diese Angaben keine Haftung. Sie kaufen wie von Ihnen besichtigt.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR 1.490.000,- für die Wohnung  
+ EUR 15.000,- für den Tiefgaragen-Einzelstellplatz  
= EUR 1.505.000,- Gesamtkaufpreis

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Blick von Südosten



Zugang zu Ihrem Penthouse



Helles offenes Entree



Heller Wohn-, Essbereich

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Wohn-, Essbereich



Wohnküche-Insellösung möglich



Ecken zum Entspannen



Licht- Überall Licht

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Zutritt Dachterrassee



Umlaufende Dachterrasse



Dachterrasse



Überdachte SW-Loggia

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Entspannung - Relaxen Sie



Ruheplätzchen..



Arbeits-, Schlafzimmer



Arbeits-, Gäste- Schlafzimmer

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Schlafzimmer Ostausrichtung



Badezimmer



Duschbad



Einliegerwohnung

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Duschbad i.d. ELW



Nachbarschaft

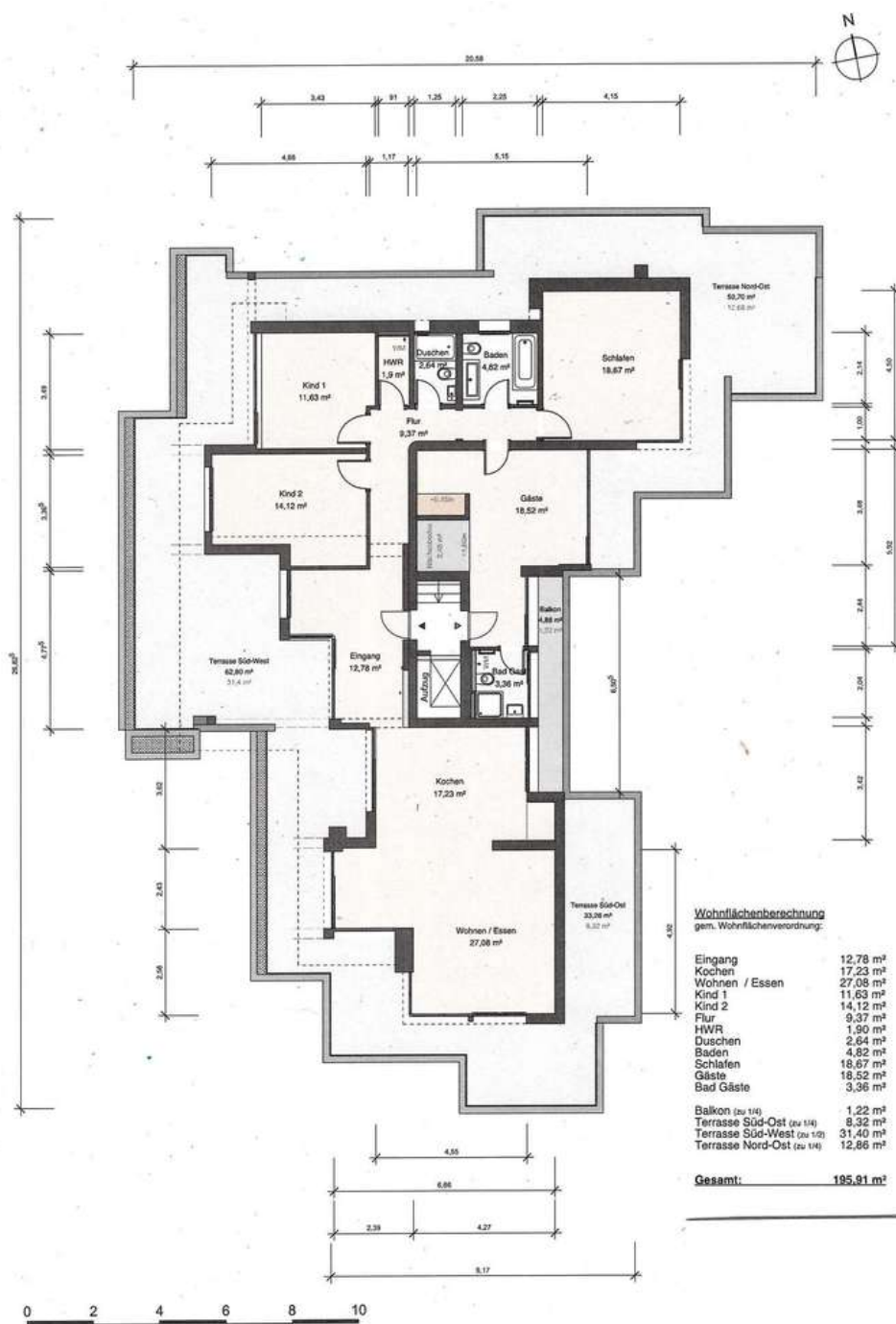


# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
 Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR



Grundriss

# Bezugsfreies komplett renoviertes PENTHOUSE mit ELW - ruhig und zentral - provisionsfrei!!!



81827 München

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 195,91 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.490.000,00 EUR

